

**KRITERIA PERANCANGAN DALAM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN KOMUNITI BERPAGAR DI KAWASAN
DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR**

NORAZMIN ADIBAH BINTI OTHMAN

**Projek Sarjana ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains
(Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah)**

**Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia**

MEI 2007

**“Dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Mengasihani Segala
Puji-Pujian Hanyalah Bagi Allah S.W.T Tuhan Sekalian Alam dan Salam
ke Atas Junjungan Besar Nabi Muhammad S.A.W”**

*Untuk mama tersayang,
Hjh. Azizah Binti Hj. Abd Rahman,
Ketabahan dan doamu mengiringi kejayaan anakanda*

*Untuk yang dikasihi...,
adik-adik : Nuridayu dan Norhidayah
Pembakar semangat penenang jiwa,*

*Terima kasih atas segala pengorbanan, inspirasi dan segalanya.
Kejayaanku kejayaan kita bersama.
Syukur Alhamdullillah.*

Semoga usahaku selama ini mendapat keberkatanNya
dan berakhir dengan kejayaan InsyaAllah...

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, syukur kepada Illahi kerana dengan limpah kurnianya maka projek sarjana ini dapat disempurnakan dengan baik dan lancar.

Setinggi-tinggi penghargaan khas buat Dr. Asiah Binti Othman selaku penyelia projek sarjana yang telah memberikan segala bentuk bimbingan, bantuan dan begitu komited sepanjang tempoh penyeliaan.

Penghargaan juga kepada Prof. Madya Dr. Ismail Omar selaku Penyelaras Program M. Sc. Pentadbiran dan Pembangunan Tanah yang banyak memberikan bantuan dan galakan sepanjang tempoh pengajian iaitu selama dua tahun.

Terima kasih kepada semua pihak yang terlibat samada secara langsung atau tidak langsung dalam proses penyelidikan yang telah dijalankan. Sumbangan buah fikiran dan bahan-bahan rujukan amat membantu dalam menghasilkan satu penyelidikan yang baik dan sempurna.

Khusus buat para pensyarah yang telah bertungkus-lumus berkongsi ilmu dan pengalaman sepanjang tempoh pembelajaran selama dua tahun. Jasa dan budi tuan / puan semua hanya Allah s.w.t sahaja yang dapat membalasnya.

Khas buat sahabat-sahabat seperjuangan terutamanya Puan Nik Nazariah, Puan Mastura Atan, Puan Rohaya yang banyak membantu dari segi berkongsi ilmu pengetahuan yang tiada hadnya. 'Bukan Senang Nak Senang' memberi semangat kepada saya untuk terus menyiapkan projek ini.

Akhir sekali, terima kasih kepada rakan-rakan di Jabatan Pelan Induk dan Jabatan Perancang Bandar, DBKL yang bersama-sama membantu mengumpul dan mendapatkan maklumat juga memberikan semangat dan galakan sehingga kejayaan ini dicapai.

Alhamdulillah....

ABSTRAK

Projek perumahan komuniti berpagar (PKB) sudah menjadi satu tren terkini dalam sektor perumahan di sekitar Kuala Lumpur. Warga tempatan yang minat membeli hartanah atau menyewa premis dalam kawasan begini tidak keberatan meninggalkan persekitaran terbuka yang sudah sekian lama menjadi sebahagian kehidupan kita dan berundur ke suatu tempat yang terkurung dan lebih terkawal di sebalik tembok tinggi dan pagar besar. Diantara faktor utama hartanah sebegini kini disukai oleh segelintir penduduk Kuala Lumpur, ialah faktor keselamatan, penggunaan eksklusif dan elemen '*privacy*'. Fenomena ini telah mendorong pemaju untuk pandang ke hadapan dalam menawarkan PKB selari dengan permintaan. Menyedari hakikat ini maka seharusnya Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yakni Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) bertindak proaktif demi memastikan pembangunan PKB tidak mendatangkan kesan yang tidak sihat. Tambahan pula pihak DBKL masih belum menyediakan sebarang garis panduan khusus berhubung dengan pembangunan PKB ini. Dengan itu, kajian ini diperlukan bagi mengenalpasti kriteria-kriteria perancangan khusus bagi pembangunan PKB agar selari dengan konsep perumahan bandar mampan. Kriteria-kriteria ini adalah berasaskan prinsip dan falsafah perancangan bandar. Dua isu utama yang perlu diambilkira dalam merancang sesuatu pembangunan PKB ialah berhubung dengan pembangunan sosial dan perancangan fizikal. Dalam membantu mengatasi isu ini, tiga objektif utama dikenalpasti dan secara langsung memandu ke arah pencapaian matlamat. Kajian lebih tertumpu kepada tiga pihak yang terlibat iaitu pihak DBKL, pemaju dan juga penghuni. Bagi mencapai ketiga-tiga objektif selain menggunakan rujukan berasaskan sumber sekunder, sumber primer juga diperolehi melalui edaran borang soal-selidik kepada penghuni dan sesi temubual bersama pemaju. Justeru ini, maklum balas yang diterima dijadikan panduan dalam membentuk kriteria-kriteria perancangan khusus bagi pembangunan PKB. Dengan mengambilkira sumber semasa dari DBKL, pandangan dari kedua-dua pihak, penghuni PKB dan pemaju, maka kajian ini telah berjaya menggariskan kriteria-kriteria perancangan yang lebih lengkap menjurus kepada aspek pembangunan sosial dan perancangan fizikal. Kedua-dua aspek ini penting untuk dikaitkan dan diberi perhatian demi membentuk satu PKB yang lebih komprehensif serta menepati konsep pembangunan perumahan bandar mampan. Dengan itu kajian ini telah berjaya memberi input untuk menambahbaik kriteria-kriteria sedia ada yang sebelum ini dilihat terlalu umum. Kriteria-kriteria yang lebih terperinci yang dicadangkan boleh dijadikan sebagai garis panduan kepada pemaju dan DBKL. Penyediaan kriteria-kriteria adalah merujuk kepada '*kejayaan diraikan dan sebarang kekurangan ditangani agar ia menjadi bertambah baik*'.

ABSTRACT

The development of gated community projects (PKB) has become the latest housing development trend in Kuala Lumpur. The local people who are keen in purchasing or renting such properties are willing to leave the conventional housing estate that has been the norm to retreat to an enclave secured behind high walls and imposing fences. One of the main reasons as to why the property is preferred is the security factor as well as exclusivity and privacy. This scenario has encouraged housing developers to look ahead and offer the PKB housing projects to cater for the demand. Realising this, it is then the onus of PBT such as DBKL to be proactive in ensuring the development of PKB does not give a negative impact. Furthermore, DBKL is yet to come-up with any proper guidelines pertaining to the development of PKB. Therefore, a research such as this study is needed in order to identify certain planning criterias that are specific to the PKB development so that they are in line with the concept of sustainable housing development. Such criterias should be based on town planning principles and philosophies. Two main issues that need to be considered are social development and physical planning of PKB. To this end, three objectives have been identified with a special focus on three influencing parties namely DBKL as the local authority, relevant housing developers and occupants or residents of PKB. To meet the objectives, references to secondary and primary data which include distributing questionnaires to concerned occupants and direct interviews with selected housing developers are carried out. As a result, this study has been able to outline the planning criterias that are more complete and geared towards the aspect of social development and physical planning. The two aspects need to be specially addressed for a more comprehensive PKB which can fulfill the concept of sustainable urban housing development. As such, this study has also succeeded in giving inputs in improving the existing criterias which previously have been rather general in nature. The identified criterias that have been proposed in the study can be used as a guideline by the local authority (DBKL) and housing developers. The provision of the criterias refer to adage ``*success is celebrated and shortcomings are dealt with for betterment*``.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGESAHAN	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	<i>ABSTRACT</i>	vi
		v
	SENARAI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xiv
	SENARAI RAJAH	xvii
	SENARAI SINGKATAN KATA	xx
	SENARAI LAMPIRAN	xxi
 I	 PENDAHULUAN	
1.1	Pengenalan	1
1.2	Pernyataan Isu dan Masalah	2
1.2.1	Aspek Pembangunan Sosial	3
1.2.2	Aspek Perancangan Fizikal	5
1.3	Persoalan Kajian	8
1.4	Matlamat Kajian	9
1.5	Objektif Kajian	9
1.6	Skop Kajian	10
1.7	Kepentingan Kajian	11
1.8	Metodologi Kajian	12
1.8.1	Kajian Awalan dan Kajian Teori	13
1.8.2	Pengumpulan Data dan Maklumat	15
1.8.3	Kajian Lapangan	16
1.9	Susun Atur Bab Penulisan	16

II PERANCANGAN DAN PERKEMBANGAN

PERUMAHAN KOMUNITI BERPAGAR

2.1	Pengenalan	19
2.2	Takrif, Prinsip dan Falsafah Perancangan Dalam Pembangunan Perumahan Bandar di Malaysia	20
2.2.1	Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejagat (DPPS)	23
2.2.2	Parameter Perancangan dalam Pembangunan Perumahan	29
2.3	Takrif dan Konsep Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar	32
2.4	Ciri-Ciri Semasa Perumahan Komuniti Berpagar	35
2.5	Perkembangan Konsep Perancangan Pembangunan Komuniti Berpagar Di Luar Negara	40
2.5.1	Amerika Syarikat	41
2.5.2	England	46
2.5.3	Kanada	49
2.5.4	China	52
2.5.5	Turki	55
2.5	Isu Keseluruhan Amalan dan Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Di Luar Negara Ke Arah Mencapai Pembangunan Perumahan Bandar Mampan	56
2.6	Kesimpulan	61

III PEMBANGUNAN PERUMAHAN KOMUNITI

BERPAGAR DI KUALA LUMPUR

3.1	Pengenalan	63
3.2	Perkembangan Konsep Perancangan Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar di Malaysia.	64
3.2.1	Ciri-ciri Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar di Malaysia	67

3.2.2	Keperluan Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar di Malaysia	68
3.2.3	Bentuk Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar di Malaysia	69
3.3	Profil Fizikal dan Latar belakang Kawasan Kajian	71
3.4	Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Di Dalam Kawasan Dewan Bandar Raya Kuala Lumpur (DBKL)	73
3.4.1	Konsep Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Di Kuala Lumpur	74
3.4.2	Tren Permintaan Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Di Kuala Lumpur	75
3.4.3	Jenis Permohonan Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Di Kuala Lumpur	77
3.4.4	Prosedur Memproses Permohonan Komuniti Berpagar di DBKL	80
3.4.5	Kriteria Permohonan Perumahan Komuniti Berpagar di DBKL	81
3.4.6	Senarai Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar di Sekitar Kuala Lumpur	84
3.5	Justifikasi Pemilihan Kawasan Kajian	87
3.6	Kesimpulan	89

IV ANALISIS DAN SINTESIS KAJIAN

4.1	Pengenalan	91
4.2	Pengumpulan Data	92
4.2.1	Edaran Borang Soal Selidik Dan Maklum Balas Penghuni	92
4.2.2	Justifikasi Edaran Borang Soal Selidik	93
4.2.3	Temubual Bersama Pemaju	94
4.3	Profil Responden (Penghuni) - Bahagian A	95

4.3.1	Struktur Umur Penghuni	95
4.3.2	Status Perkahwinan	96
4.3.3	Tahap Pendidikan dan Pekerjaan	98
4.3.4	Jumlah Kasar Pendapatan Bulanan	101
4.3.5	Status Pemilikan	103
4.3.6	Perumahan Komuniti Berpagar sebagai Rumah Pertama	104
4.3.7	Jangkamasa Penghunan	106
4.4	Kefahaman Konsep Perumahan Dalam Memenuhi Prinsip Perancangan Perumahan Bandar - Bahagian B	107
4.4.1	Pengetahuan Tentang Definisi Perancangan Bandar	107
4.4.2	Kefahaman Terhadap Matlamat Prinsip Perancangan (Doktrin Perancangan Dan Pembangunan Sejagat – DPPS)	108
4.4.3	Keutamaan Prinsip-Prinsip Asas DPPS Mengikut Persepsi Penghuni dalam Aspek Pembangunan PKB	109
4.5	Persepsi Penghuni Terhadap Kawasan Yang Didiami - Bahagian C	111
4.5.1	Pembangunan Sosial	114
4.5.1.1	Perumahan Komuniti Berpagar Khusus Bagi Golongan Berpendapatan Tinggi	114
4.5.1.2	Pengasingan Masyarakat Antara Golongan Kaya dan Miskin	116
4.5.1.3	Penglibatan dan Penyertaan dalam Aktiviti Kemasyarakatan di dalam Kawasan Perumahan	118
4.5.1.4	Kekerapan Penglibatan Aktiviti Kemasyarakatan	121
4.5.2	Perancangan Fizikal	123
4.5.2.1	Pengaruh Reka Bentuk Rumah	123

4.5.2.2	Pengaruh Susun Atur Perumahan dalam Perumahan Komuniti Berpagar	123
4.5.2.3	Penyediaan Kemudahan	124
4.5.2.4	Elemen/komponen Yang Disukai Dalam Perumahan Komuniti Berpagar	126
4.6	Cadangan dan Pandangan Penghuni - Bahagian D	127
4.6.1	Tahap Kepuasan Penghuni Di Kawasan PKB	128
4.6.2	Potensi Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Di Masa Akan Datang	129
4.6.3	Cadangan dan Penambahbaikan dalam Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar	131
4.7	Persepsi Persepsi Pemaju Terhadap Kriteria-kriteria Perancangan yang Diambil kira Terhadap Penawaran Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar	132
4.7.1	Lokasi unggul dan kawasan kejiranan yang lebih berprestij	133
4.7.2	Susun atur dan reka bentuk berkualiti	134
4.7.3	Suasana persekitaran yang terkawal dan selamat	135
4.7.4	Gaya hidup mewah	136
4.7.5	Persekitaran yang harmoni, damai dan dikelilingi dengan lanskap yang indah	137
4.7.6	Kemudahan infrastruktur teknologi maklumat dan telekomunikasi yang terkini dengan khidmat tambahan.	139
4.8	Kesimpulan	140

V	PENEMUAN DAN CADANGAN KAJIAN	
5.1	Pengenalan	142
5.2	Penemuan Kajian	143
5.2.1	Persepsi Penghuni	143
5.2.2	Persepsi Pemaju	146
5.3	Cadangan Penambahbaikan Kriteria Semasa Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Berteraskan Prinsip Perancangan Perumahan Bandar	148
5.3.1	Pembangunan Sosial	148
5.3.2	Perancangan Fizikal	151
5.3.2.1	Guna Tanah	152
5.3.2.2	Perhubungan dan Aksesibiliti	153
5.3.2.3	Ruang Luaran Unit Kediaman dan Susun Atur Unit Kediaman	154
5.3.3.4	Keselamatan	160
5.3.3.5	Penyediaan Kemudahan	163
5.4	Rumusan Penentuan Kriteria Perancangan PKB Dalam mewujudkan Pembangunan Perumahan Mampan	164
5.5	Pencapaian Objektif	166
5.5.1	Pencapaian Objektif 1	166
5.5.2	Pencapaian Objektif 2	167
5.5.3	Pencapaian Objektif 3	167
5.6	Masalah dan Limitasi Kajian	168
5.7	Cadangan Kajian Lanjutan	169
5.8	Kesimpulan	170

BIBLIOGRAFI

SENARAI RAJAH

NO.	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Mengenalpasti Isu Pembangunan Sosial Yang Melibatkan Perumahan Komuniti Berpagar	4
1.2	Mengenalpasti Isu Perancangan Fizikal Yang Melibatkan Perumahan Komuniti Berpagar	8
1.3	Reka Bentuk Kajian	14
2.1	Falsafah Perancangan dan Pembangunan Sejangat	24
2.2	Prinsip DPPS dalam Konteks Perancangan Pembangunan Perumahan	29
2.3	Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar di Beijing	54
2.4	Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar di Beijing	55
3.1	Antara Perumahan Komuniti Berpagar Yang Terawal Di Malaysia	65
3.2	Keperluan Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Di Malaysia	69
3.3	Skala Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Di Malaysia	70
3.4	Lokasi Kawasan Kajian Dalam Konteks Wilayah	71
3.5	Taburan Perumahan Sedia Ada Mengikut Jenis, 2000	72
3.6	Prosedur Memproses Permohonan Perumahan Komuniti Berpagar Di DBKL	80
4.1	Struktur Umur Penghuni Di Kawasan Kajian	96
4.2	Peratus Struktur Umur Penghuni Di Kawasan Kajian	96
4.3	Status Perkahwinan Penghuni	97
4.4	Peratus Status Perkahwinan	97
4.5	Tahap Pendidikan Responden	99

4.6	Peratus Tahap Pendidikan Responden	99
4.7	Bidang Pekerjaan Penghuni	100
4.8	Peratus Bidang Pekerjaan Penghuni	100
4.9	Jumlah Kasar Pendapatan Bulanan	102
4.10	Peratus Pendapatan Bulanan	102
4.11	Status Pemilikan Unit Kediaman	104
4.12	Peratus Status Pemilikan Unit Kediaman	104
4.13	Status Pemilikan Unit Kediaman	105
4.14	Peratus Pemilikan Unit Kediaman	105
4.15	Jangkamasa Penghunian	106
4.16	Peratus Jangkamasa Penghunian	107
4.17	Peratus Kefahaman Berkaitan Definisi Perancangan Bandar	108
4.18	Peratus Kefahaman DPPS	109
4.19	Pandangan Keutamaan Penghuni Mengikut Prinsip DPPS	110
4.20	Teori Maslow dan Persepsi Penghuni Terhadap Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar	111
4.21	Pandangan Penghuni Mengenai Perumahan Komuniti Berpagar Khusus Bagi Golongan Berpendapatan Tinggi	115
4.22	Peratus Pandangan Penghuni Mengenai Perumahan Komuniti Berpagar Khusus Bagi Golongan Berpendapatan Tinggi	116
4.23	Pandangan Penghuni Mengenai Pengasingan Masyarakat Kaya Dan Miskin	117
4.24	Peratus Pandangan Penghuni Mengenai Pengasingan Masyarakat Kaya Dan Miskin	117
4.25	Penglibatan Penghuni Dengan Aktiviti Kemasyarakatan Di Dalam Kawasan Perumahan Komuniti Berpagar	120
4.26	Peratus Penglibatan Penghuni Dengan Aktiviti Kemasyarakatan Di Dalam Kawasan Perumahan Komuniti Berpagar	120
4.27	Kekerapan Penglibatan Aktiviti Kemasyarakatan Di Dalam Kawasan Perumahan Komuniti Berpagar	122

4.28	Peratus Kekkerapan Penglibatan Aktiviti Kemasyarakatan Di Dalam Kawasan Perumahan Komuniti Berpagar	122
4.29	Perkaitan Antara Ruang Persekitaran Fizikal Dan Sikap Penghuni/Komuniti	124
4.30	Tahap Kepuasan Penghuni	128
4.31	Peratus Tahap Kepuasan Penghuni	129
4.32	Pandangan Penghuni Terhadap Pemaju Membina Lebih Banyak Perumahan Komuniti Berpagar di Masa Akan Hadapan	130
4.33	Peratus Pandangan Penghuni Terhadap Pemaju Membina Lebih Banyak Perumahan Komuniti Berpagar di Masa Akan Hadapan	130

SENARAI JADUAL

NO.	JADUAL	MUKA SURAT
2.1	Matrik Prinsip Perancangan dan Pembangunan Sejagat Bagi Dengan Kriteria Pembangunan Perumahan	25
2.2	Parameter Perancangan dan Pembangunan Perumahan	30
2.3	Maklum Balas Penghuni Terhadap Ciri-Ciri Keselamatan Yang Menjadi Pilihan Utama	40
2.4	Pandangan Dalam Aspek Hubungan Kejiranan Perumahan Komuniti Berpagar	48
2.5	Projek-projek Kediaman Yang Menggunakan Konsep Komuniti Berpagar (Ogos 2003)	50
2.6	Panduan Perancangan dan Kawalan Perumahan Komuniti Berpagar Mengikut Kawasan	51
2.7	Perhubungan Dan Perkaitan Antara Isu Utama Berdasarkan Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Dan Pembangunan Bandar Mampan	61
3.1	Konsep Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar di Kuala Lumpur	75
3.2	Kriteria Pertimbangan Permohonan Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar	82
3.3	Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar di Sekitar Kuala Lumpur	84
3.4	Kes Kajian	88
4.1	Maklumbalas Edaran Borang Soal Selidik	92
4.2	Justifikasi Penyediaan Kandungan Borang Soal –Selidik	93
4.3	Struktur Umur Penghuni di Kawasan Kajian	95
4.4	Status Perkahwinan Penghuni	97
4.5	Tahap Pendidikan Penghuni	98

4.6	Bidang Pekerjaan Penghuni	100
4.7	Jumlah Kasar Pendapatan Bulanan	102
4.8	Status Pemilikan Unit Kediaman	103
4.9	Status Pemilikan Harta Tanah Perumahan	105
4.10	Jangkamasa Penghunian	106
4.11	Kefahaman Tentang Definisi Perancangan Bandar	107
4.12	Kefahaman DPPS	108
4.13	Matriks Maklum Balas Penghuni Tentang Perkara Yang Perlu Diberi Keutamaan Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar.	110
4.14	Pandangan Penghuni Mengenai Perumahan Komuniti Berpagar Khusus Bagi Golongan Berpendapatan Tinggi	115
4.15	Pandangan Penghuni Mengenai Pengasingan Golongan Kaya Dan Miskin	116
4.16	Penglibatan Penghuni Dengan Aktiviti Kemasyarakatan Di Dalam Kawasan Perumahan Komuniti Berpagar	119
4.17	Kekerapan Penglibatan Aktiviti Kemasyarakatan Di Dalam Kawasan Perumahan Komuniti Berpagar	121
4.18	Senarai Kemudahan di Kawasan Perumahan Komuniti Berpagar	125
4.19	Pandangan Penghuni Dalam Penambahbaikan Perumahan Komuniti Berpagar	127
4.20	Tahap Kepuasan Penghuni	128
4.21	Pandangan Penghuni Terhadap Pemaju Membina Lebih Banyak Perumahan Komuniti Berpagar di Masa Akan Hadapan	130
4.22	Analisis SWOT Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar	131
4.23	Pemantauan Oleh Pemaju Di kalangan Pembeli Rumah - Kehendak dalam Perumahan Komuniti Berpagar	135

4.23	Pemantauan Oleh Pemaju Di kalangan Pembeli Rumah	139
5.1	Kriteria Perancangan Aspek Pembangunan Sosial Dalam Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar	149
5.2	Kriteria Perancangan – Guna Tanah Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar	152
5.3	Kriteria Perancangan – Perhubungan dan Aksesibiliti	153
5.4	Kriteria Perancangan – Ruang Luaran Unit Kediaman	154
5.5	Kriteria Perancangan – Ruang Luaran Unit Kediaman , Susun Atur Unit Kediaman	157
5.6	Kriteria Perancangan - Reka Bentuk Unit Kediaman	158
5.7	Kriteria Perancangan - Reka Bentuk Unit Kediaman (Fizikal) Dalam Konteks Memperkukuhkan Institusi Keluarga (Sosial)	159
5.8	Kriteria Perancangan – Keselamatan	161
5.9	Kriteria Perancangan – Penyediaan Kemudahan	163

SINGKATAN KATA

DBKL	-	Dewan Bandaraya Kuala Lumpur
DPN	-	Dasar Perbandaran Negara
DPPS	-	Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejagat
JPBD	-	Jabatan Perancang Bandar dan Desa
JPRB	-	Jabatan Perancang Bandar, DBKL
JPB	-	Jabatan Pengangkutan Bandar, DBKL
JPI	-	Jabatan Pelan Induk
PKB	-	Perumahan Komuniti Berpagar
PSKL2020	-	Pelan Struktur Kuala Lumpur 2020

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK
A	Pelan
A(i)	Taburan Kawasan Kajian Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Sekitar Bandar Raya Kuala Lumpur
B	Latar Belakang Kes Kajian
B(1)	Sri Bukit Persekutuan
B(2)	Desa Park City, Manjalara
B(3)	Setia Duta One, Sri Hartamas
B(4)	Duta Nusantara, Sri Hartamas
B(5)	Ampang 971
B(6)	Kenny Vale
B(7)	Bukit Tiara
C	Borang Soal Selidik - Penghuni

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Perancangan bandar yang terancang adalah penting dalam setiap pembangunan hari ini yang memberi kesan drastik kepada perkembangan pada masa hadapan. Pembangunan yang melibatkan sektor perumahan, industri, komersial dan sebagainya memberi sumbangan utama kepada pertumbuhan dan kemajuan ekonomi negara. Kebelakangan ini, khususnya di dalam pembangunan perumahan, didapati pelbagai konsep telah diperkenalkan bagi memenuhi permintaan masyarakat yang pelbagai. Salah satu daripada konsep yang diperkenalkan adalah perumahan berkonsepkan komuniti berpagar yang kian popular dan semakin mendapat tempat terutamanya di kalangan penduduk bandar khususnya di Kuala Lumpur. Projek perumahan komuniti berpagar (PKB) kini sudah menjadi satu tren di sekitar Kuala Lumpur. Penawaran PKB berkembang selari dengan permintaan yang semakin meningkat. Warga tempatan yang minat membeli harta tanah atau menyewa dalam kawasan sebegini tidak keberatan meninggalkan persekitaran terbuka yang sudah sekian lama menjadi sebahagian kehidupan mereka dan beralih ke suatu tempat yang tertutup dan lebih terkawal di sebalik tembok tinggi dan pagar besar. Beberapa sebab utama harta tanah sebegini kini disukai oleh sebahagian penduduk Kuala Lumpur, ialah kerana ciri-cirinya yang eksklusif, tersendiri (*private*) dan selamat.

Jika selama ini projek PKB kebanyakannya melibatkan kondominium dan apartmen mewah dalam dua tiga bangunan tinggi bagi satu-satu projek, kini projek pembangunan PKB menyaksikan kewujudan puluhan, malahan ratusan lot banglo dalam satu kawasan berpagar yang elit dan eksklusif. Orang yang berpendapatan rendah pastinya tidak akan mampu memiliki harta tanah bernilai tinggi seperti ini. Pakar psikologi menggelar amalan membina rumah kediaman di sebalik tembok besar dan di kelilingi pagar ini sebagai pembinaan kota. (Blakely dan Snyder, 1997). Konsep sebegini sedikit sebanyak akan mempengaruhi integrasi sosial suatu kawasan.

Sehingga kini, masih belum ada perangkaan rasmi dari segi bilangan yang tepat tentang projek PKB yang dibina di negara kita. Begitu juga, belum ada satu kajian rasmi oleh mana-mana pihak tentang tren dan corak pembangunan perumahan jenis ini di kalangan penduduk setempat. Selain daripada persepsi yang diperolehi di negara luar berkenaan faktor perkembangan dan pandangan kehidupan di dalam kawasan PKB, negara kita juga tidak ketinggalan dalam mengalami pertumbuhan pembangunan perumahan yang juga kian mendapat tempat dimata masyarakat. Setiap perancangan dan pembangunan masa kini haruslah dipastikan ianya tidak tersasar jauh dari prinsip asas dan falsafah perancangan dalam memenuhi keperluan individu, masyarakat masa kini juga masa akan datang ke arah mencapai pembangunan perumahan mampan.

1.2 Pernyataan Isu dan Masalah

Walaupun konsep pembangunan PKB dianggap antara konsep yang terbaik, namun demikian terdapat beberapa isu dan masalah yang dikenalpasti memberi kesan dan konflik terhadap aspek pembangunan sosial juga perancangan fizikal. Kedua-dua aspek ini saling mempengaruhi di antara satu sama lain. Isu dan permasalahan ini, dapat dilihat dengan jelas dari dua aspek iaitu aspek pembangunan sosial dan aspek

perancangan fizikal. Kedua-dua aspek ini, sangat penting untuk dipertimbangkan semasa proses perancangan dan pembangunan kerana ianya akan mempengaruhi dan memberi kesan kepada sesebuah pembangunan yang dilaksanakan.

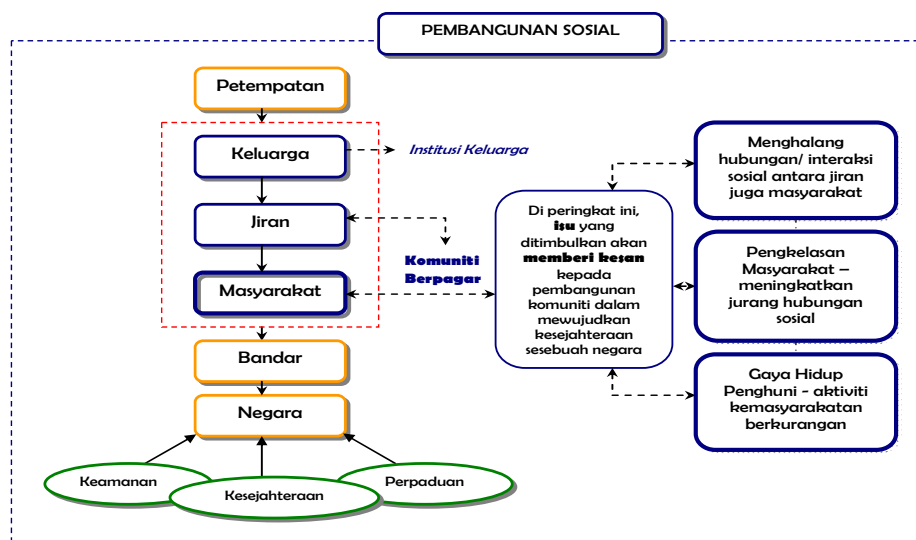
1.2.1 Aspek Pembangunan Sosial

Aspek pembangunan sosial melibatkan isu dalam pembangunan sesebuah projek PKB yang memberi impak kepada pembangunan sosio-ekonomi antara kumpulan-kumpulan masyarakat. Konsep ini akan meningkatkan pengkelasan masyarakat yang mencipta kelas-kelas sosial seperti golongan berada (atasan) dan golongan tidak berkemampuan (bawahan). Keadaan ini terbukti apabila penawaran terhadap pembangunan projek PKB lebih memfokuskan penawaran unit kediaman yang serba mewah dan hanya mampu dimiliki oleh golongan tertentu sahaja. Pembangunan harta tanah perumahan DBKL mendapati 100 peratus unit PKB dimiliki oleh golongan berpendapatan tinggi di mana harga rumah yang ditawarkan melebihi RM 600,000 seunit. Dengan lain perkataan, kekayaan dan kuasa ini dapat meningkatkan jurang yang begitu ketara antara kumpulan-kumpulan masyarakat. Selain faktor ini, pembinaan PKB melalui pembinaan tembok disekeliling kawasan perumahan merupakan antara elemen yang menyumbang kepada meningkatnya jurang interaksi dan faktor pemisahan ruang interaksi sosial antara penghuni di dalam kawasan PKB dengan masyarakat luar (Caldeira, 2000).

Kesibukan golongan berpendapatan tinggi yang terlalu mengejar kemewahan, turut memberi kesan kepada cara dan gaya hidup penghuni yang tinggal di kawasan perumahan jenis ini. Pengalaman Barat tentang gaya kehidupan bandaran yang dianggap telah mencapai mercu tamadun kehidupan sering pula ditiru dan diguna pakai dalam kehidupan masyarakat kita. Ini menyebabkan gaya kehidupan bandaran semakin berubah dengan pesat. Persekitaran perumahan yang dirancang tanpa

memikirkan hubungan antara komuniti. Walaupun disediakan reka bentuk ruang dalaman yang serba lengkap, ianya telah mewujudkan suasana formal dan had ruang itu diutamakan merujuk kepada hak dan kepentingan masing-masing. Dengan ini akan menyebabkan penghuni dalam komuniti perumahan ini lebih bersikap 'keakuan'. Sehubungan ini, penglibatan aktiviti kemasyarakatan di kalangan penghuni adalah didapati sangat kurang. Masalah yang berlaku di dalam kawasan perumahan diserahkan sepenuhnya kepada pihak pentadbiran untuk menyelesaikan semua masalah mereka kerana mereka berpendapat mereka telah membayar dan menyerahkan tanggungjawab sepenuhnya kepada pihak tersebut untuk menguruskan kesemuanya.

Asas pembentukan bandar bermula daripada penghuni dan ini merujuk kepada rumah/petempatan, keluarga, kejiranan/komuniti dan masyarakat. Perumahan merupakan satu asas keperluan bagi kesejahteraan dan kesempurnaan hidup penduduk sesebuah kawasan. Jadi sekiranya ada permasalahan yang berlaku di antaranya maka ini akan memberi kesan ke arah pembentukan sesebuah bandar juga negara. Rujuk rajah 1.1.



Sumber : Olahan Pengkaji, 2007

Rajah 1.1 Mengenalpasti Isu Pembangunan Sosial Yang Melibatkan Perumahan Komuniti Berpagar

1.2.2 Aspek Perancangan Fizikal

Perkara-perkara yang berkaitan dengan perancangan fizikal dalam pembangunan PKB adalah melibatkan isu dan permasalahan seperti berikut : -

a. Perancangan Fizikal Tapak

Dalam aspek PKB, perancangan perletakan sesebuah kawasan perumahan jenis ini sangat penting dalam memastikan penawaran bagi setiap lokasi perumahan yang ditawarkan memenuhi permintaan masyarakat. Kegiatan terlalu mengejar keuntungan dikhuatiri akan mewujudkan ketidakseimbangan dari segi penawaran dan penyediaan rumah. Perancangan fizikal tapak dalam kawasan perumahan ini dikenali pasti menunjukkan ruang perancangan kawasan pembangunan unit perumahan yang sangat terhad bersangkutan dengan nilai tanah yang tinggi. Hal ini mempengaruhi perancangan dan perletakan komponen-komponen kemudahan yang sepatutnya perlu disediakan didalam sesebuah kawasan perumahan ini.

b. Susun Atur Kediaman

Isu dan permasalahan yang wujud dari aspek susun atur kediaman meliputi ruang luaran antara bangunan dan juga ruang persekitaran. Aspek reka bentuk bangunan dan susun atur kediaman yang dikaitkan dengan ruang luaran antara bangunan adalah dilihat dari anjakan bangunan, di mana jarak dari sempadan lot dan jalan perlu dikaji semula. Keadaan ini juga merujuk kepada hak milik jalan sama ada jalan di dalam kawasan pembangunan perumahan ini untuk serahan PBT atau diuruskan oleh perbadanan pengurusan.

Sistem rangkaian jalan yang tidak dihubungkan dengan kawasan sekitar akibat terhalang dengan tembok/sempadan kawasan PKB memberi

kesan kepada tingkat kemudahsampaian kepada kawasan persekitaran. Perluasan dan penambahan *cul-de-sac* dalam bentuk skala yang besar menimbulkan gangguan kepada sistem perhubungan. Keadaan ini bertentangan dengan pembangunan bandar baru '*new urbanism*' dan percanggahan prinsip perancangan yang dinilai dari aspek mencapai tahap kemudahsampaian yang tinggi. Percanggahan prinsip dari aspek keterbukaan dalam pembangunan PKB adalah kesan daripada pemandangan visual yang tersembunyi dan terhalang disebalik tembok-tembok atau pagar-pagar yang didirikan di sekeliling kawasan perumahan. (Halimaton, 2006).

Dari segi penyediaan komponen-komponen kemudahan asas dan kemudahan awam ini lebih kepada isu-isu perancangan dan penswastaaan kemudahan dan kawasan-kawasan awam dan kawasan hijau. Dalam pembangunan PKB, perancangan kawasan-kawasan awam merupakan antara elemen-elemen perancangan yang sangat penting dalam memenuhi keperluan penduduk dan memberi impak kepada suasana yang harmoni, keselesaan dan kesejahteraan komuniti dalam sesebuah kawasan dan persekitaran perumahan.

Sehubungan dengan itu, PKB dikritik kerana ia menghapuskan ruang-ruang awam dan mengurangkan jumlah kawasan sedemikian yang mana sepatutnya boleh dikongsi secara bersama di kalangan masyarakat. Bagaimanapun ada juga pandangan yang mengatakan kritikan ini adalah kurang meyakinkan berikutan kesemua kawasan yang dibangunkan sebagai komuniti berpagar dilakukan menerusi undang-undang dan adalah tidak adil dengan menyalahkan penghuni perumahan itu kerana mereka telah membayar pemaju pada harga yang tinggi dan sepatutnya bantahan awam harus ditujukan kepada pemaju bukan kepada penghuni terbabit. Dengan pertumbuhan dan pembangunan konsep PKB ini penswastaaan terhadap kawasan-kawasan awam merupakan salah satu syarat kepada perbadanan pengurusan yang menguruskan sesebuah pembangunan PKB ini.

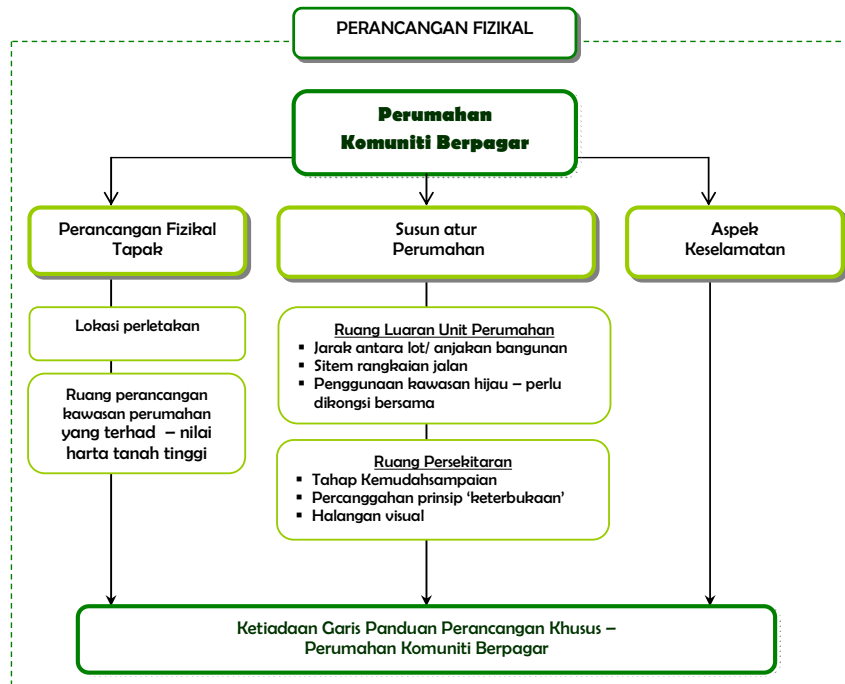
c. Aspek Keselamatan

Isu jenayah, serta rasa takut penduduk terhadapnya pada masa kini semakin menjadi suatu isu di kalangan penduduk bandar. Ketakutan tersebut telah meningkatkan tahap respon penduduk dalam menangani masalah jenayah ini; termasuklah melaksanakan bentuk undang-undang yang lebih tegas lagi. Ia juga secara tidak langsung membawa kepada peningkatan pembangunan perumahan jenis ini yang dianggap mampu menyediakan sebuah kawasan yang mempunyai 'benteng'/tembok yang kukuh serta sekaligus selamat daripada ancaman penjenayah.

Respon dari aspek reruang (*spatial respons*) inilah yang akhirnya membawa kepada pewujudan idea untuk mewujudkan konsep pembangunan kawasan perumahan yang berpagar secara keseluruhannya; dan bukannya berpagar secara satu-persatu sepertimana perumahan konvensional yang telah sedia ada di Malaysia.

Keseluruhannya, isu dan permasalahan yang berkaitan perkara-perkara di atas yang melibatkan perancangan fizikal adalah dikenalpasti berpunca dari ketiadaan kajian terperinci dalam memberi panduan yang khusus kepada pembangunan jenis ini dari segi aspek garis panduan, piawaian perancangan dan perundangan yang disediakan di sesebuah kawasan pembangunan PKB untuk dijadikan panduan dalam pembangunan.

Sila Rujuk Rajah 1.2.



Sumber : Olahan Pengkaji, 2007

Rajah 1.2 Menenalpasti Isu Perancangan Fizikal Yang Melibatkan Perumahan Komuniti Berpagar

1.3 Persoalan Kajian

Berdasarkan isu dan permasalahan yang dikenalpasti di bahagian 1.2, beberapa persoalan yang timbul berkaitan pembangunan PKB dari aspek perancangan dikenalpasti. Ia merupakan antara cabaran-cabaran kepada perancangan perumahan khusus PKB dalam mencapai matlamat ke arah pembentukan perumahan mampan. Antara persoalan yang timbul adalah seperti berikut :-

1. Apakah kriteria-kriteria (merujuk kepada teori dan prinsip perancangan bandar) semasa yang digunapakai dan dijadikan syarat oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT-DBKL) dalam

mempertimbang dan meluluskan permohonan terhadap pembangunan PKB?

2. Adakah penghuni berpuas hati dengan aspek perancangan fizikal dan pembangunan sosial di dalam PKB?
3. Apakah kriteria-kriteria yang diberi perhatian oleh pemaju dan kepentingannya kepada aspek perancangan fizikal disamping memenuhi tanggungjawab mereka dalam aspek pembangunan sosial untuk membangunkan PKB?

1.4 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk menggariskan kriteria-kriteria perancangan berasaskan prinsip dan falsafah perancangan bandar khusus dalam pembangunan PKB ke arah perumahan bandar mampan.

1.5 Objektif Kajian

Tiga objektif utama yang dikenalpasti dalam membantu mencapai matlamat kajian adalah seperti berikut:-

1. Mengkaji kriteria-kriteria perancangan semasa yang digunakan oleh PBT (DBKL) dalam mempertimbang dan meluluskan permohonan terhadap pembangunan PKB.
2. Mengkaji persepsi penghuni PKB terhadap kawasan kediaman yang didiami dalam memenuhi keperluan dan kehendak perancangan fizikal dan pembangunan sosial.
3. Mengkaji persepsi pemaju berhubung kriteria-kriteria perancangan yang perlu diberi tumpuan dalam pembangunan PKB.

1.6 Skop Kajian

Kajian terdahulu berkaitan PKB di Malaysia, mendapati satu kajian telah dibuat terhadap keperluan perundangan dalam PKB oleh Stamford Zereth, 2006, isu-isu pembangunan juga telah dibincangkan oleh Saharudin Hj Musa, 2006 dan keberkesanan elemen keselamatan dalam PKB juga telah dibincangkan Noredayu Ismail, 2006. Kedua-dua kajian Stamford dan Saharuddin menggariskan permasalahan yang dihadapi oleh pemaju dalam membangunkan perumahan komuniti berpagar di mana masih tiada perundangan khas berkaitan pembangunan PKB di Malaysia. Noredayu mengemukakan hasil kajian lebih terperinci kepada keberkesanan aspek keselamatan dalam melindungi penghuni kediaman dan bukti pembangunan PKB dalam membantu mengurangkan kadar jenayah. Kajian 2007 oleh Mastura Atan pula memberi perhatian terhadap perundangan, konsep dan aspek keselamatan PKB, sedikit tumpuan juga ditekankan bagi elemen prestij dalam pembangunan PKB di sekitara Lembah Kelang.

Berikutan kajian-kajian terdahulu yang telah dijalankan, pengkaji berpendapat satu kajian perlu dilaksanakan dan diberi perhatian dalam perancangan pembangunan perumahan khusus bagi PKB. Kajian penentuan kriteria-kriteria bersesuaian dan mantap adalah perlu disediakan berasaskan prinsip dan falsafah perancangan. Kajian yang diberi tumpuan adalah mengambilkira perkara-perkara berikut:-

1. Pembangunan PKB dalam konteks perancangan berasaskan prinsip dan falsafah perancangan bandar iaitu Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejagat (DPPS).
2. Kajian ini hanya akan tertumpu kepada projek harta tanah 'landed property' yang menggunakan konsep PKB dan tidak melibatkan pangsapuri dan kondominium.
3. Dari aspek perundangan, kajian hanya merujuk kepada Akta 267, Kanun Tanah Negara 1965 dan Akta Hakmilik Strata 1985 dan pindaan terkini 2006 juga kaedah-kaedah Hakmilik Strata

(Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Putrajaya) sebagai asas perundangan yang digunakan bagi pembangunan PKB .

1.7 Kepentingan Kajian

Hasil kajian ini dapat memberi beberapa faedah dan manfaat kepada pihak-pihak berikut : -

1. PBT – Dewan Bandar Raya Kuala Lumpur (DBKL)

Kajian ini dapat membantu PBT (DBKL) mempertimbangkan dan seterusnya meluluskan permohonan terhadap pembangunan PKB. PBT (DBKL) mempunyai asas panduan pembangunan (TOR-Term of Reference) melalui kriteria-kriteria yang dicadangkan khusus bagi pembangunan PKB. Senarai kriteria-kriteria yang dicadangkan dapat membantu PBT (DBKL). Seterusnya menjadi rujukan PBT (DBKL) dalam proses perancangan dan permohonan pembangunan PKB.

2. Perancang Bandar

Pada dasarnya perancang bandar mempunyai tanggungjawab yang penting terhadap kesejahteraan masyarakat dan tanggungjawab ini boleh dilaksanakan mengikut prinsip dan falsafah perancangan di dalam setiap pembangunan yang dilaksanakan. Pada masa ini pengertian dan pemahaman tentang teori perancangan asas dan juga prinsip-prinsip perancangan bandar inilah menjadi cabaran kepada perancang bandar dalam melaksanakan sesuatu pembangunan. Melalui cadangan kriteria-kriteria yang akan dikemukakan pada Bab Lima akan membantu perancang bandar dalam membuat pertimbangan dan keputusan perancangan bagi pembangunan PKB.

3. Penghuni Kediaman Komuniti Berpagar

Penghuni akan merasai keselesaan, keharmonian dan kepuasan sebenar dalam memiliki kediaman yang memenuhi falsafah dan prinsip perancangan. Dalam kajian ini penghuni sedia ada/ semasa akan dapat memberi maklum balas dan pandangan juga idea yang menyumbang ke arah pembentukan dan penyediaan kriteria-kriteria. Setiap maklumat dan pandangan dari penghuni yang diterima akan dikaji dan dibuat penilaian dengan menyenaraikan kriteria-kriteria pembangunan khusus terhadap pembangunan PKB masa akan datang dan dibuat penambahbaikan bagi pembangunan sedia ada, ianya boleh diperbaiki dari masa ke semasa.

4. Pemaju Perumahan

Cadangan kriteria-kriteria elemen perancangan boleh dijadikan asas dan dijadikan panduan khas dalam pembangunan PKB yang akan dibangunkan. Senarai kriteria-kriteria yang dicadangkan dapat membantu pemaju terutamanya dalam aspek mereka bentuk dan menyusun atur kediaman. Sekiranya, garis panduan dan keperluan perancangan dipatuhi dan keperluan diikuti, maka ini dapat mempercepatkan proses kelulusan pembangunan yang akan dijalankan. Disamping itu, perancangan yang lebih komprehensif dan konsisten dapat diwujudkan dan diamalkan '*best practice*'.

1.8 Metodologi Kajian

Metodologi kajian ini meliputi proses kajian yang melalui beberapa lima peringkat kajian. (Rujuk Rajah 1.3). Metodologi kajian ini dilaksanakan ke arah pencapaian matlamat dan objektif kajian melalui beberapa peringkat kajian dalam kajian yang dilaksanakan. Secara umumnya, peringkat-peringkat kajian yang dilalui adalah seperti berikut :-

1.8.1 Kajian Awalan dan Kajian Teori

Peringkat ini memfokuskan kepada pengumpulan bahan-bahan maklumat berkaitan pembangunan PKB. Kajian teoritikal dan literatur dilakukan berdasarkan sumber-sumber sekunder yang terdiri daripada buku rujukan, kertas seminar, jurnal, majalah, laporan kajian terdahulu, laman web juga buletin dan risalah. Kajian-kajian lepas juga dirujuk dan diulas bagi mengukuhkan lagi kefahaman dan perkembangan terkini berhubung topik perbincangan.

Rujuk Rajah 1.3.

**PERINGKAT
PERTAMA
BAB 1**

PENDAHULUAN

- Pernyataan Isu dan Masalah
- Persoalan Kajian
- Matlamat Kajian dan Objektif Kajian
- Skop Kajian
- Kepentingan Kajian
- Metodologi Kajian

**PERINGKAT
KEDUA
BAB 2**

KONSEP PEMBANGUNAN PKB & PERKEMBANGANNYA

Takrif, Konsep dan Falsafah Perancangan Bandar - Pembangunan Perumahan

Takrif & Konsep Perancangan Pembangunan PKB
- Perkembangan Konsep Perancangan Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar
Di Luar Negara-

**PERINGKAT
KETIGA
BAB 3**

PEMBANGUNAN PKB DI KUALA LUMPUR

- Pembangunan PKB di Malaysia.
- Proses Permohonan PKB di Kuala Lumpur
- Keperluan, Bentuk, Konsep dan Tren PKB
- Peruntukan Perundangan yang Digunapakai dalam Pembangunan PKB di Kuala Lumpur
- Profil Fizikal Kawasan Kajian - Latar Belakang Kawasan Kajian

**PERINGKAT
KEEMPAT
BAB 4**

ANALISIS DAN SINTESIS

Persepsi Penghuni

Persepsi Pemaju

Tahap Kepuasan, Persepsi Responden dan Pandangan Kriteria-kriteria Semasa dan
Penambahbaikan

Kriteria dan Komponen Perancangan dan Pembangunan PKB

**PERINGKAT KELIMA
BAB 5**

PENEMUAN, CADANGAN DAN KESIMPULAN

Rajah 1.3 Reka Bentuk Kajian

1.8.2 Pengumpulan Data dan Maklumat

Pengumpulan data dan kajian lapangan dilakukan melalui dua mekanisma, iaitu :-

a. Data Primer

Data primer dari pemaju, penghuni yang mendiami unit kediaman di kawasan komuniti berpagar dan juga perancang bandar yang terlibat dalam memproses permohonan perancangan berkaitan PKB. Data penghuni diperolehi dari pengedaran borang soal selidik berstruktur yang disediakan. Soal selidik ini adalah bertujuan mencapai objektif kedua kajian ini iaitu mengkaji persepsi penghuni terhadap kawasan kediaman yang didiami dalam memenuhi keperluan dan kehendak perancangan.

Selain soal selidik dan temubual berdepan juga dikendalikan dengan pegawai dari Jabatan Perancang Bandar dan Desa Semenanjung (JPBD), Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL), pemaju, dan pihak perbadanan pengurusan yang berkaitan kajian kes sebagai sumber maklumat asas bagi kawasan kajian. Kajian secara temubual ini diperlukan bagi mendapatkan maklumat/maklum balas mengenai amalan perancangan yang diterapkan di kawasan pembangunan PKB. Sesi temubual juga akan dilakukan bersama beberapa orang pegawai perancang DBKL di peringkat awal kajian kerana temubual berkenaan membantu dalam memberi garis panduan dan hala tuju kajian ini dan seterusnya. Temuduga bersama beberapa orang pemaju turut dilaksanakan. Pengalaman penglibatan mereka dalam pembangunan perumahan jenis ini turut membantu dalam menyumbang kepada penentuan kriteria-kriteria di akhir kajian.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah bahan-bahan yang boleh diperolehi dari laman web, buku, kertas seminar, majalah, risalah dan buletin. Data-data

yang diperolehi ini boleh digunakan dalam membantu membuat analisis bagi memantapkan lagi data dan maklumat yang dihasilkan.

1.8.3 Kajian Lapangan

Satu kajian lapangan/lawatan ke kawasan kajian dilaksanakan, ini membantu pengkaji untuk melihat isu permasalahan secara dekat dengan meninjau kawasan kajian iaitu di sekitar kawasan perumahan yang berkonsepkan komuniti berpagar sekitar itu sendiri.

1.9 Susun Atur Bab Penulisan

Secara keseluruhannya pengkaji akan membahagikan kajian kepada beberapa bab bagi memberi kefahaman yang lebih jelas kepada pembaca bagi setiap bab yang dikemukakan di mana keseluruhan kajian mengandungi lima bab yang akan diperincikan kandungannya.

Bab Satu merupakan Bab Pengenalan yang menerangkan tentang isu dan masalah, persoalan kajian, matlamat dan objektif kajian, skop kajian, kepentingan hasil kajian dan pendekatan yang digunakan dalam kajian. Apabila kesemua perkara ini dirangka ianya dapat membantu memandu pengkaji dalam menjalankan kajian dengan lebih teratur dan komprehensif.

Bab Dua iaitu lebih kepada kajian teoritikal dan literatur. Bab ini akan dimulakan dengan takrif, konsep dan falsafah perancangan bandar yang mengambilkira prinsip asas perancangan iaitu Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejagat (DPPS) dan perkaitannya dengan pembangunan pembangunan perumahan. Elemen-elemen perancangan perumahan ini diambilkira berasaskan parameter perancangan sedia ada. Seterusnya bab ini akan diperincikan dengan menerangkan kajian berkaitan PKB secara

umum. Penerangan akan mengandungi takrif dan definisi, konsep, ciri-ciri pembangunan PKB secara keseluruhan dengan mengambil pengalaman-pengalaman pelaksanaan dari beberapa negara luar yang telah mengamalkan pembangunan berkonsepkan komuniti berpagar. Kajian-kajian terhadap elemen-elemen dan kriteria-kriteria perancangan sedia ada dalam memenuhi prinsip dan falsafah perancangan hari ini disamping memenuhi keperluan dan kehendak penduduk setempat berkait dengan pembangunan PKB ini. Pembangunan-pembangunan PKB dari negara-negara luar seperti Amerika Syarikat, England, United Kingdom, Kanada, dan China yang menggunakan pendekatan dengan tujuan yang berbeza akan dijelaskan pada bab ini dengan lebih terperinci. Keseluruhannya, isu dan permasalahan semasa PKB di luar negara dikupas bagi menjelaskan lagi keperluan dan pengukuhan kajian ini.

Bab Tiga menjelaskan perkembangan PKB di Malaysia. Seterusnya memberi tumpuan kepada pembangunan PKB Kuala Lumpur. Bab ini akan menjelaskan latar belakang kajian kes dan akan difokuskan bagi PKB di sekitar Kuala Lumpur (DBKL). Hanya beberapa kawasan terpilih sahaja dijadikan kawasan kajian khusus berdasarkan potensi pembangunan PKB yang memberangsangkan.

Bab Empat lebih kepada analisis dan sintesis kajian. Bab ini akan menyentuh kepada pengumpulan data dan maklumat yang diperolehi dari edaran borang soal selidik dan temuduga berdepan. Responden utama adalah terdiri dari kalangan pemaju dan penghuni PKB. Setiap data yang dikumpul dianalisis dengan menggunakan kaedah penilaian berdasarkan maklum balas responden. Selain penilaian, kaedah penentuan pemberat mengikut keutamaan dan kepentingan sesuatu aspek juga dilakukan. Pada akhir kajian bagi maklum balas penghuni, analisis SWOT dilakukan bagi memandu kepada pembentukan cadangan di bab yang seterusnya.

Kajian sebelum ini secara langsung akan membantu kepada penyediaan Bab Lima iaitu membincangkan penemuan dan cadangan kajian dalam penentuan kriteria-kriteria yang dapat membantu kepada

proses perancangan dan pembangunan PKB di sekitar kawasan DBKL. Seterusnya, pengkaji akan merumuskan pencapaian matlamat dan objektif kajian sepertimana yang terdapat dalam bab satu dapat dicapai atau tidak dalam kajian ini. Limitasi, pandangan juga cadangan kajian akan datang juga dikemukakan dalam menyentuh pelbagai aspek berkaitan dengan subjek ini.